

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR
Engenheiro Civil e Geomensor

CREA N. 0601459536
INCRA: GP8

215
213
m

LAUDO
PERICIAL

Rua Irlanda, n. 461, Jardim Europa IV

PROCESSO N. 0001579-09.2012.8.26.0019 – Ordem: 175/12

3ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA-SP

INADIMPLEMENTO

Rua 06, n. 1.009 – CJ 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com



LAUDO PERICIAL

1. Objetivo:

Este trabalho será realizado para determinar o valor do imóvel, objeto dos autos, o qual possui o Cadastro da Prefeitura de número 10.381.031.001 de Santa Barbara d'Oeste – SP.

2. Objeto:

O objeto deste laudo é uma residência, constituído de um lote de terreno de 232,00 metros quadrados e uma construção de 224,46 metros quadrados.

3. Diligência:

Este perito, efetuou uma diligência no imóvel no dia 12 do corrente mês, às 12:00 horas, onde coletou dados do imóvel e fotos do local. Estava presente o Sr. Arnaldo Trevisan, proprietário do imóvel periciado.

4. Descrição do Imóvel:

4.1. Localização:

O imóvel desta perícia, localiza-se no Jardim Europa IV, lote 12-A, quadra "C", na Rua Irlanda, n. 461.

4.2. Benfeitorias públicas:

O local do referido imóvel é dotado de rede de energia elétrica, rede telefônica, rede de água tratada e afastamento de esgoto; possui também passeio, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica e iluminação pública.



Rua 06, n. 1.009 – CJ 01 – Centro – Rlo Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR
Engenheiro Civil e Geomensor

CREA N. 0601459536
INCRA: GP8

4.3. Características do imóvel:

O imóvel, representado por um lote de terreno, possui 5,00 metros de frente; 10,00 de fundos, onde confronta com o lote 28; 33,75 metros do lado esquerdo, de quem de frente olha para o imóvel, confrontando com o lote 12-B e lote 13; 33,50 metros do lado direito, confrontando com os lotes 02, 03 e 04; perfazendo uma área total de 232,00 metros quadrados.

Sobre o terreno possui uma residência assobradada com as seguintes características:

a. Pavimento térreo:

Cozinha, copa, banheiro, sala e 2 dormitórios.

b. Pavimento superior:

Área coberta, banheiro, sala e dormitório.

O piso de toda a construção é cerâmico. A cozinha e os banheiros possuem nas paredes revestimento cerâmico até o teto. O forro é de laje em toda a construção, exceto na área superior coberta, que possui forro de madeira. A paredes possuem um precário revestimento a base de látex. Com área construída de 224,46 metros quadrados.

5. Valor do Terreno:

$232,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$170,00/\text{m}^2 = \text{R}\$39.440,00$

R\$39.440,00 (1)

6. Valor da Construção:

Tendo o H82N para valor base de JAN/2.018 = $\text{R}\$1.334,45/\text{m}^2$

Coefficiente característico da construção = 0,576

Rua 06, n. 1.009 - CJ 01 - Centro - Rio Claro - SP - Fone: (19) 3524-5535
e-mail: hellohussnijr@hotmail.com

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR
Engenheiro Civil e Geomensor

CREA N. 0601459536
INCRA: GP8

Transformando para H8N = 0,576 x R\$1.334,45 = R\$768,00/m²

R\$768,64/m² x 224,46m² = R\$172.528,93

R\$172.528,93 (2)

7. Valor total do Imóvel:

Somando (1) + (2), temos:

R\$39.440,00 + R\$172.528,93 = R\$211.968,93

Arredondando para:

VALOR DO IMÓVEL = R\$210.000,00

(Duzentos e dez mil reais)

Bibliografia:

*CREA – Conselho Regional de Engenharia.

NBR – 12.721/2.006

*IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações de Engenharia

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

*Cadastro da Prefeitura de Santa Barbara d'Oeste.

Áreas do terreno e da construção.

8. Rol de fotografias:

Anexas a este Laudo.

Rua 06, n. 1.009 – CJ 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: hellohussnijr@hotmail.com

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR
Engenheiro Civil e Geomensor

CREA N. 0601459536
INCRA: GP8

9. Conclusão:

Para avaliação do imóvel, que é representado por um lote de terreno, este peito realizou uma pesquisa de mercado, em cinco imobiliárias de Americana e fez a homogeneização dos valores. Para a construção, este profissional usou o valor base de janeiro de 2.018 de R\$1.334,45 para chegar ao valor unitário do imóvel em tela.

10. Encerramento:

Tendo este profissional mais nada a acrescentar, apresento este Laudo Pericial que consta de 07 folhas somente numeradas na parte da frente e rubricadas e a última assinada.

Rio Claro, 13 de março de 2.018.

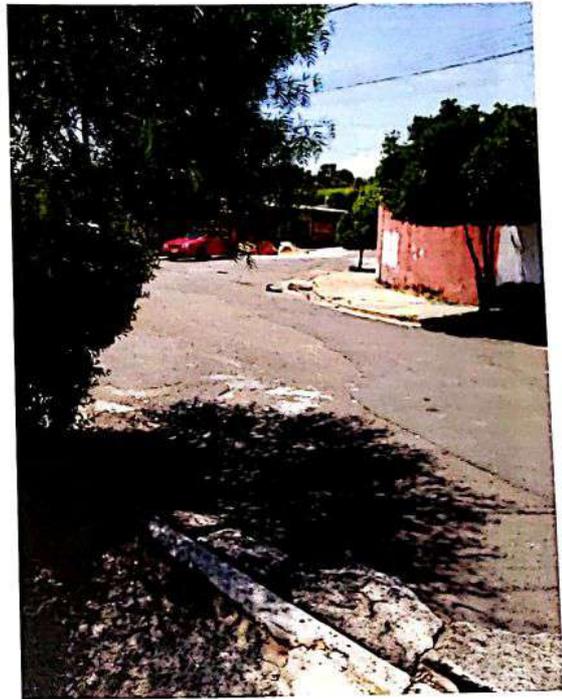

HÉLIO HUSSNI JR.
Perito Judicial

Rua 06, n. 1.009 – CJ 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

286
m



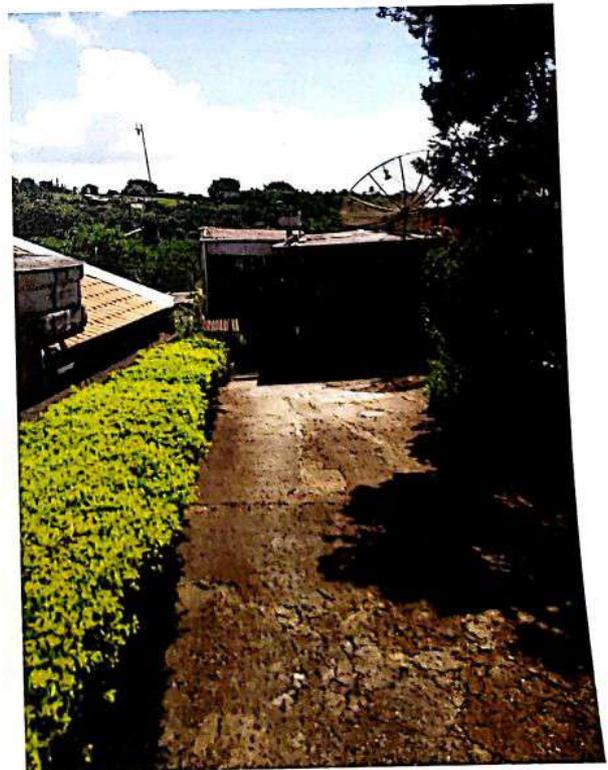
Rua em frente ao imóvel



Rua em frente ao imóvel

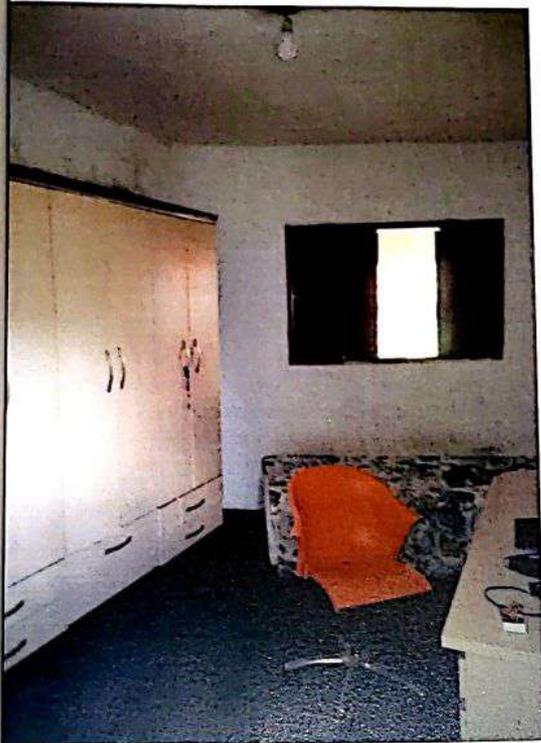


Portão de entrada



Fachada do imóvel

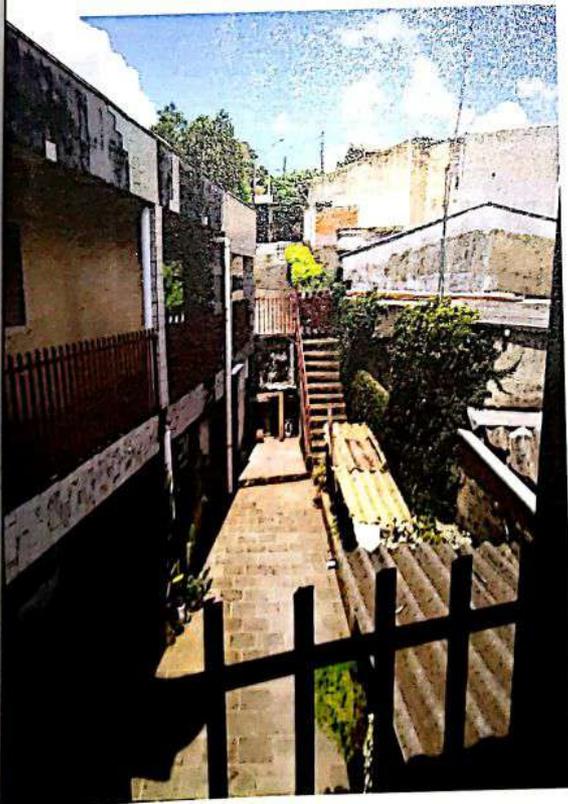
Handwritten signature



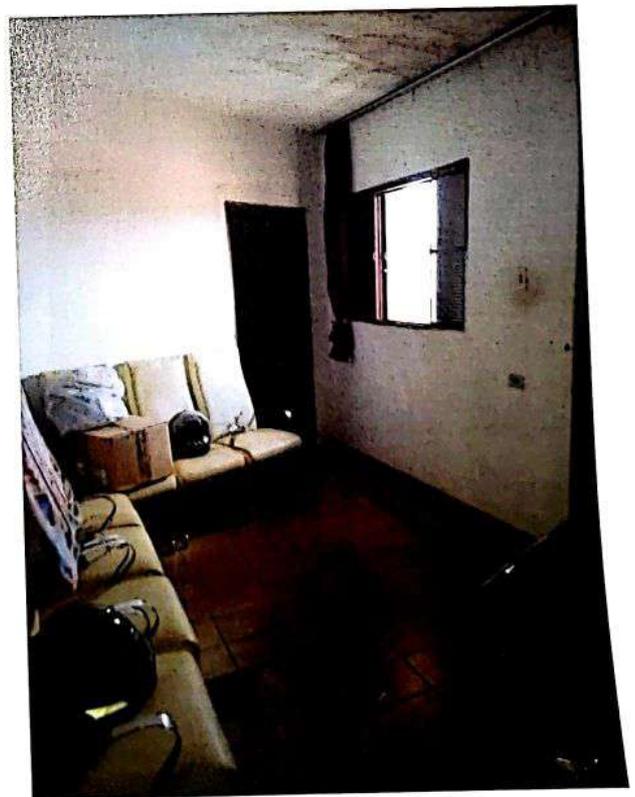
Dormitório piso superior



Terraço



Quintal do imóvel

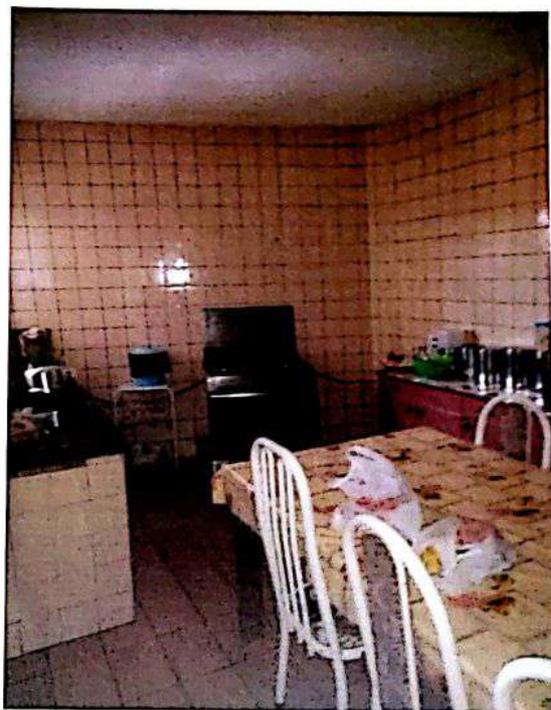


Sala do térreo

Handwritten signature



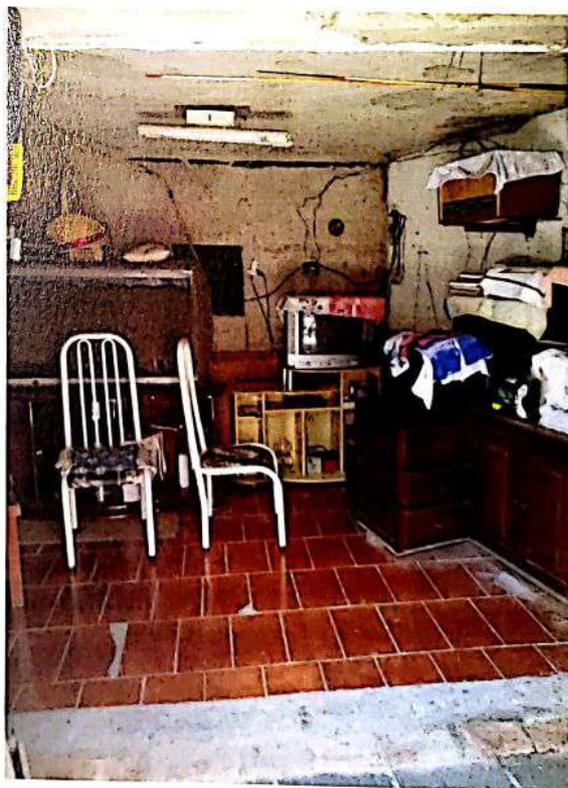
Banheiro do térreo



Cozinha



Dormitório



Dormitório do térreo

scalloff